

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Níže uvedeného dne uzavřeli

Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze  
Sídlem náměstí Jana Palacha 80/3, Praha, PSČ 116 93  
Zastoupená kvestorem: Mgr. Petrem Pelclem

(dále také jen „pronajímatele“)

a

Miluše Rottová  
Přístavní 7/3015, Praha 7, PSČ 170 00

(dále také jen „nájemce“)  
(společně dále také jen „**smluvní strany**“)

tuto

## **Smlouvu o nájmu prostor sloužícího podnikání**

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“)

(dále jen „smlouva“)

## **1 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci p.č. 62, 63 k.ú. Staré město, obec Praha, zapsáno v KN vedeném KP Praha na LV 192 (součástí je stavba č.p. 70 a č.p. 80), hlavní budovy a sídla pronajímatele, a tedy i prostor bufetu umístěného v suterénu této budovy, jmenovitě:

- |   |                           |                    |
|---|---------------------------|--------------------|
| • | místnost k přípravě jídel | 22 m <sup>2</sup>  |
| • | šatna a wc                | 4,5 m <sup>2</sup> |

dle specifikace výkresem v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást společně s movitými věcmi specifikovanými v Příloze č. 2, která rovněž tvoří nedílnou součást této smlouvy (vše společně dále také jen „Předmět nájmu“).

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání za účelem provozování občerstvení pro studenty a zaměstnance Pronajímatele.

## **2 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

2.1 Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze k účelu nájmu, a to v rámci předmětu podnikání Nájemce zapsaného v živnostenském rejstříku (hostinská činnost).

2.2 Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen:

- dodržet minimální provozní dobu občerstvení v rozsahu 9-16 h v pracovních dnech v kalendářních měsících, ve kterých je služba občerstvení pro studenty a zaměstnance pronajímatele provozována
- uchovávat pronajaté prostory v čistotě a při provozu postupovat s náležitou odbornou péčí zejména co se týče správy a provozu všech spotřebičů, zařízení a dalších movitých věcí, které jsou součástí Předmětu nájmu,
- významně se neodchylovat od standardu služeb a struktury nabízeného sortimentu občerstvení stanoveného Přílohou č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy,
- prodávat výhradně nealkoholické nápoje s výjimkou čepovaného piva nejvýše 11°,
- dbát na čerstvost nabízených potravin a nezávadné postupy jejich zpracování,

- dbát na šetrné odpadové hospodářství a ekologickou likvidaci odpadů vzniklých z provozu občerstvení, kdy není povoleno užívání jednorázového plastového nádobí a důraz je kladen na využívání dlouhodobě využitelného nádobí a příborů (porcelán, keramika, sklo, nerez),
- vyvarovat se nadměrné produkce imisí a pachů, zajistit náležitě odvětrání prostor prostřednictvím instalované vzduchotechniky,
- vyžádat si předem souhlas se všemi úpravami Předmětu nájmu
- zajistit běžné opravy Předmětu nájmu včetně běžné obnovy zařízení a vybavení Předmětu nájmu ve smyslu Přílohy č. 2, kdy za běžnou opravu, údržbu a obnovu se považují opravy za každou jednotlivou opravu nepřesahující částku 10.000,- Kč a/nebo celkem 30.000,- Kč ve třech po sobě následujících měsících) vč. DPH (slovy třicet tisíc korun českých).

2.3 Pronajímatel je povinen zajistit řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu nájemcem a poskytnout mu potřebnou součinnost při běžných opravách předmětu nájmu a schválených úpravách Předmětu nájmu.

### 3 DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu do 30.7.2021 počínaje dnem podpisu této smlouvy uvedeného níže. Smluvní strany mohou dobu trvání nájmu prodloužit pouze písemnými postupně číslovanými dodatky této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 2285 OZ.

3.2 Nájemce je povinen předat do 7 dnů po skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu.

3.3 Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření této smlouvy. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelně doručena druhé straně.

3.4 Pronajímatel může smlouvu vypovědět za hrubé porušení povinnosti nájemce vůči pronajímateli (§ 2309 OZ). Za hrubé porušení povinnosti nájemce vůči pronajímateli se vedle zákonných důvodů považuje také:

- prodej výrobků nebo služeb nepotravinářského charakteru,
- porušení povinnosti dodržet minimální provozní dobu, jak je sjednána v této smlouvě,
- významná odchylka od standardu služeb a struktury nabídky stanoveného Přílohou č. 3 této smlouvy s výjimkou cateringu,
- porušení povinnosti prodávat výhradně nealkoholické nápoje s výjimkou čepovaného piva nejvýše 11°,
- porušení povinnosti šetrného hospodaření s odpady a jejich ekologické likvidace,
- porušení povinnosti postupovat s odbornou péčí o Předmět nájmu a porušení povinnosti běžné opravy a obnovy zařízení a vybavení předmětu nájmu,
- porušení povinnosti vyžádat si předchozí souhlas s úpravami Předmětu nájmu.

3.5 Výpověď nájmu musí být písemně a musí být doručena druhé straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

3.6 Nájem může pronajímatel vypovědět rovněž bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, pokud jsou splněny podmínky §2291 ve spojení s § 2311 OZ.

### 4 PODNÁJEM

4.1 Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.

### 5 NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou ve výši 5.500,- Kč (slovy: pět tisíc pět set korun českých) za jeden kalendářní měsíc. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši podle platných právních předpisů.
- 5.2 Spolu s nájemným je Nájemce povinen platit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu částku 2.000,- Kč měsíčně. K nákladům na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude připočtena DPH v zákonné výši podle platných právních předpisů.
- 5.3 Nájemné spolu s úhradou nákladů za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je splatné měsíčně k 15. dni měsíce příslušného kalendářního měsíce, v hotovosti v pokladně pronajímatele.
- 5.4 V kalendářních měsících červenec, srpen a září se předpokládá, že Nájemce službu občerstvení neprovozuje, a proto povinnost platit nájemné a povinnost platit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu za tyto měsíce nevzniká.

## **6 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 6.1 Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Přílohy:

1. Výkresová specifikace pronajatých prostor
2. Soupis movitých věcí v pronajatých prostorách
3. Standard služeb dle nabídky pronajímatele

V Praze dne 1.10.2019

Nájemce

V Praze dne 1.10.2019

Pronajímatel

---

Miluše Rottová

---

Mgr. Petr Pelcl  
kvestor  
Vysoká škola uměleckoprůmyslová  
v Praze